SELECCIONES LITERARIAS
LA BOLSA INMOBILIARIA

Los 5 errores a la hora de Comprar tu Casa en Veracruz

PEPE DE LAS CASAS

«Si estás buscando casa en Veracruz, acude a quien conoce la ciudad desde hace 50 años»

PEPE DE LAS CASAS

Solo Veracruz es Bello

Reconocida como la Puerta de México al mundo, Veracruz se ha convertido en el polo de desarrollo del Golfo de México, multiplicando su población hasta pasar en la actualidad el millón de habitantes en su Zona Metropolitana conformada por los municipios de Boca del Río, Alvarado, Medellín y por supuesto el de Veracruz.

Como todas las ciudades, Veracruz tiene muchas cualidades que hacen de ella un lugar excepcional que se ha convertido en la elección de muchas personas para vivir en adelante, pero también muchas personas desconocen esos secretos de la ciudad y su zona metropolitana que se deben tener en cuenta antes de elegir un lugar para comprar una casa, un terreno o cualquier tipo de inmueble.

En este libro electrónico, te daré a conocer cuales son los 5 errores mas comunes que comenten los compradores al adquirir una casa en Veracruz, sean locales o sean foráneos, ya que existe información que aunque es del dominio público, poco o nada se le da difusión, siendo solamente los involucrados, los profesionales en bienes raíces quienes la toman y conservan como elemento prioritario para poder asesorar a sus clientes.

De esta forma, en las próximas páginas encontrarás esos errores que podrás prever y evitar caer en ellos en la compra de tu casa, sea esta de interés social, interés medio o casas en fraccionamientos residenciales, pues algunos tienen características que no son evidentes a simple vista.

Y recordemos que la adquisición de una vivienda o terreno no se trata sólo del inmueble en si mismo, si no, de todo el proceso que se debe llevar a cabo, lo que incluye trámites, documentación, citas e información que debes considerar al comprar una casa, asi que pon mucha atención y verifica que no estes cayendo en alguno de estos 5 errores que cometen las personas al comprar casa en Veracruz.

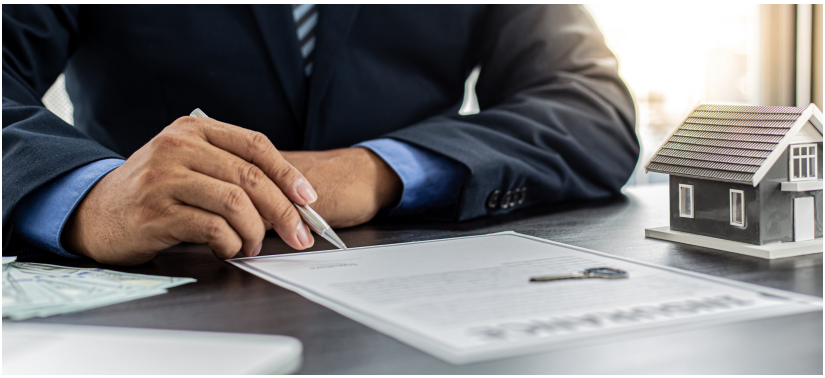
ERROR NÚMERO UNO

COMENZAR A BUSCAR CASA SIN TENER UN PRESUPUESTO REAL

Este es el error más común de todos, pues si tienes un Crédito INFONAVIT, FOVISSSTE o ISSFAM debes saber que hay otros gastos que no están contemplados en el monto que ves en pantalla, como pueden ser el avalúo, gastos de escrituración, gestoría y otros que se podrían generar en el proceso, por lo que las cantidades que ves en tu pre-calificación o pre-autorización no son las definitivas.

Por ello, **te sugiero** que antes de comenzar a buscar casa, te asesores con un agente profesional certificado para que te oriente en esos gastos que debes cubrir y que oscilan alrededor de un 5% o incluso mas, lo que al final, podría impedirte comprar la casa que ya elegiste y te veas obligado a iniciar una nueva búsqueda con un presupuesto menor al que decía tu pre-calificación, independientemente de la frustración de no poder comprar una casa que ya te gustó.

ERROR NÚMERO UNO

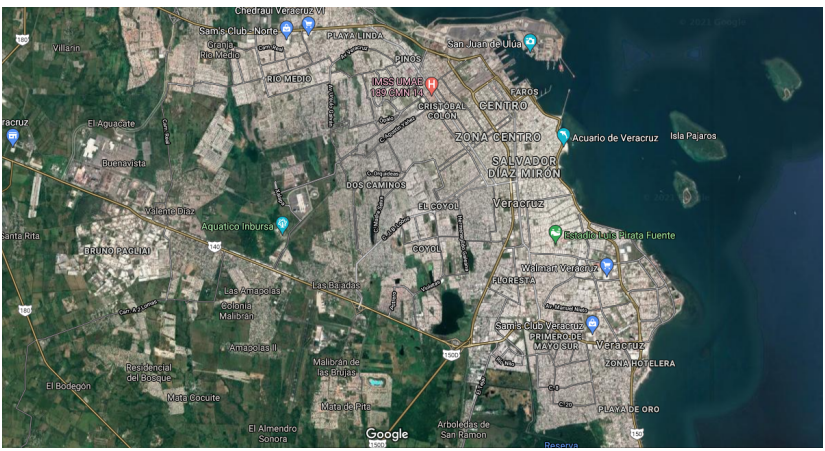


La historia se repite cuando la emoción ¡hace saltar hasta los cielos a quienes reciben una excelente noticia!: "Usted ha sido seleccionado por su excelente manejo crediticio a un Crédito Hipotecario de 2 millones de pesos en nuestra institución bancaria", lo que hace imaginar el poder contar con esa casa que tanto has soñado, pero... detente... no es tan fácil como para iniciar una búsqueda en internet de casas de 2 millones de pesos o salir a recorrer los fraccionamientos donde te gustaría vivir, pues en este caso, los bancos sólo suelen prestar entre el 70% y el 90% del valor de la casa, lo que implica que deberás contar con un posible enganche del 30% al 10% del valor de la casa... y continuando con el ejemplo de una casa de 2 millones, el enganche será entre $200 mil y $600 mil pesos, independientemente de los gastos de avalúo, investigación, seguros, entre otros, que son cantidades considerables que varían entre un 5% y 10%, otros $100 mil o $200 mil mas, y a veces te llegas a enterar de ello hasta estar en la notaría ya casi para firmar, pues algunos ejecutivos con tal de llegar a sus metas, evitan ahondar en el tema para emocionarte y así comprometerte con el banco.

La **alternativa** en este caso, es que pidas a tu ejecutivo de cuenta todos los gatos directos e indirectos, o aún mejor, acudas con un bróker hipotecario o con tu Agente de Bienes Raíces para que te orienten de forma neutral y sin intereses de por medio con algún banco en específico, lo que te permitirá elegir un crédito que no termine ahogándote en altas mensualidades o largos plazos que comprometan tu estilo de vida.

ERROR NÚMERO DOS

NO CONOCER LAS ZONAS DE LA CIUDAD



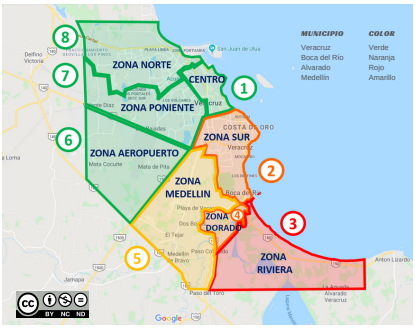
El segundo error que cometen los que quieren comprar en Veracruz, es el no conocer la división geodemográfica que existe en la ciudad.

Después de tener en claro con cuanto dinero cuentas para comprar tu casa y saber los gastos que tendras que cubrir, antes de salir nuevamente corriendo a buscar casas a internet, debes elegir la o las zonas que se adapten a tu estilo de vida, queden cerca de tu trabajo, de tu escuela o la de tus hijos y en general en donde desarrollas tus actividades diarias, pues atravesar la ciudad de norte a sur puede llevarte en horas pico casi una hora de trayecto.

La zona Metropolitana de Veracruz, se extiende a lo largo de la costa, pero también tiene un gran desarrollo hacia el poniente de la ciudad, dado que no todos estan dispuestos a invertir en propiedades cerca del mar, aunque es el deseo de todos. Pero esto no debe desanimar a nadie, pues aún estando en el punto más alejado de la costa, tardarás alrededor de 20 ó 25 minutos en llegar a alguna de las playas de esta ciudad.

ERROR NÚMERO DOS

En La Bolsa Inmobiliaria, empresa 100% veracruzana dedicada a la Asesoría Integral en Bienes Raíces, hemos delimitado la ciudad en 8 zonas, haciendo esta división de acuerdo a las características geodemográficas y socioeconómicas de cada una, lo que te permitirá decidir cual o cuales de ellas se adaptan a tu estilo de vida.



Las zonas de mayor plusvalía son las de la costa, siendo la **Zona Centro**, **Zona Sur**, **Zona Dorado** y **Zona Riviera**, en donde se encuentra el mayor desarrollo comercial, turístico y financiero a la par de los fraccionamientos residenciales en los municipios de Boca del Río y Alvarado.

La **Zona Norte**, es la más poblada de toda la metrópoli, reconocida por Desarrollos Habitacionales diversos que van desde condominios y casas séxtuples, hasta clústers privados con alberca y amenidades a precios accesibles para todos los presupuestos.

La **Zona Poniente** y la **Zona Aeropuerto** cuentan con excelentes accesos por medio de vías rápidas, ya que se ubican justo en la arteria que conecta con las principales carreteras, así como por su cercanía a la zona industrial y al puerto por el libramiento, lo que es de gran interés para quienes laboran cerca de esos dos puntos.

La **Zona Medellín** está el municipio del mismo nombre, es el más grande, pero también el menos desarrollado de las 4 que conforman la metrópoli, existen unidades habitacionales, zona rural y fraccionamientos residenciales que se mezclan en una extensa área caracterizada por su cercanía con los ríos, arroyos, la vegetación tropical y los manglares.

Un Agente Inmobiliario Certificado, conoce en general toda la Metrópoli, pero hay quienes se especializan en zonas específicas, asi que **te invitamos** a que te acerques a nosotros para ayudarte a elegir las zonas que sean las mejores opciones para tí y tu familia.

ERROR NÚMERO TRES

AQUÍ, HASTA EL ACERO INOXIDABLE SE OXIDA

"Si quieres vivir cerca del mar, mantenimiento constante a tu casa debes dar".

Si no eres originario de Veracruz, deberás incluir a tu vocabulario la palabra "SALITRE", que es una palabra muy usada por los jarochos para hacer referencia a una sustancia salina proveniente del aire marino que tras la constante brisa, el sereno o después de los "nortes", aparece en ventanas, puertas, paredes, suelos, muros, tuberías y hasta en tu auto... provocando la progresiva aparición de oxido que causa un deterioro y corrosión constante sobre esas superficies y mecanismos, sea cual sea el material.

Por ello, muchos desconocen que al vivir frente al mar o en las primeras cuadras cercanas a la costa, el mantenimiento que deben de dar a sus casas debe ser continuo, ya que existen casas que parecieran estar abandonadas y apenas tienen un par de años de haber sido pintadas, o balcones de acero "inoxidable" salpicados de óxido que dan la impresión de se el barandal de un barco viejo.

ERROR NÚMERO TRES

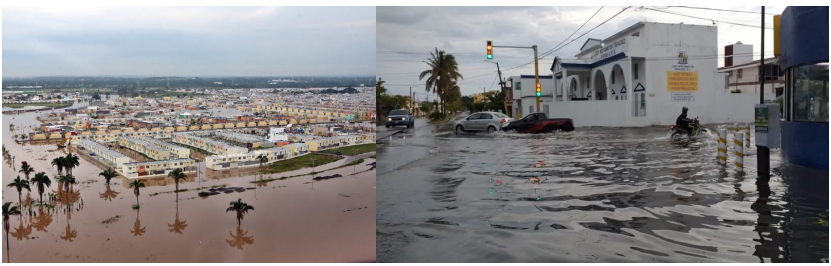
El costo de impermeabilizar cada dos o tres años con productos acrílicos o asfálticos es alto y más aún si se ocupan las membranas o los rollos pre-fabricados aplicados con calor.

Por lo tanto es **importante** que si piensas vivir cerca del mar lo tengas contemplado, pues cuando llega la temporada de lluvias, suelen salir a relucir esos problemas de humedad ocasionados muchas veces por el salitre o descuido en el mantenimiento de los techos y azoteas.

Así que **considera** dentro de este mismo apartado, el hecho de revisar el estado de pintura y de impermeabilidad de la casa si no quieres sufrir posteriormente humedad dentro de la misma, asi como el estado de las ventanas, puertas, rejas y portones, pues el aluminio se sulfata, las carretillas de las ventanas y canceles se pegan, la herrería se oxida, y si no se les dio el mantenimiento adecuado, a veces una reparación no basta y es necesario sustituirlos por nuevos.

ERROR NÚMERO CUATRO

¿AQUÍ SE INUNDA?



Para la gente local es duro recordar que durante los años 2005 y 2010 se presentaron los huracanes que han marcado la historia reciente de la ciudad y en ese momento muchas zonas quedaron inundadas, pero debemos tener en cuenta que fueron eventos extraordinarios que no son comunes y por lo tanto no se pueden considerar como afectaciones recurrentes.

No así, los casos bien conocidos de lugares construidos sobre humedales o zonas bajas que con una temporada de lluvias intensas suelen quedar incomunicados durante horas y a veces dias.

Tomando en cuenta esta situación, te sugiero que te asesores con un Agente Inmobiliario Certificado, que conozca bien la ciudad, que además sea honesto y te oriente respecto a la casa o terreno que vas a adquirir, ya que hay varias zonas en la ciudad que llaman la atención por un precio atractivo, pero en realidad es un precio castigado a los inmuebles de esa zona por el riesgo de inundación.

Ah! y también es importante que hagas una diferencia entre inundación y encharcamiento, pues en Veracruz más de la mitad de la ciudad se encharca cuando llueve con intensidad, pero es cosa de esperar algunos minutos despues de que termine el aguacero, en que el nivel de agua baja y todo vuelva a la normalidad.

ERROR NÚMERO CINCO

NO CONTAR CON ASESORÍA PROFESIONAL

Es un error bastante frecuente, sobre todo para quienes han comprado con anterioridad, acompañaron a alguien durante ese proceso, o bien han leído mucha literatura o visto videos de temas inmobiliarios en internet y piensan que pueden hacer todo por sí mismos. Si bien es cierto que muchas cosas tendrán que hacerlas personalmente, el trabajo de un Agente Inmobiliario va mas allá de lo evidente pues están los temas legales, fiscales, así como del manejo de información financiera en caso de un crédito hipotecario y toda la parte física del inmueble.

La razón por la cual los agentes, asesores y expertos inmobiliarios existen y son contratados, es porque saben cómo funciona el proceso. Aquí la única **recomendación** posible, siempre será que te apoyes con un **experto certificado**, pues hay temas que pueden ocasionar grandes dolores de cabeza y que lo más seguro es que no los estés tomándolo en cuenta.

ERROR NÚMERO CINCO

¿CÓMO SABER QUE TRATO CON UN AGENTE PROFESIONAL?

Para que un Agente se ostente como profesional, es porque ha tomado los cursos que lo acreditan con los conocimientos mínimos indispensables, por lo que no dudes en pedirle su **Credencial de Certificación de CONOCER** que es la única institución que avala sus aptitudes para poder asesorarte en comercialización de bienes inmuebles o en créditos INFONAVIT, dicha certificación tiene validez en todo el territorio nacional. Otra manera, es solicitarle en sustitución de su certificación, la **Credencial de la Asociación Inmobiliaria** a la que pertenece.

Para un Agente Certificado, es motivo de orgullo y reconocimiento que un cliente le solicite su identificación, nunca se molestará si se la pides, en cambio, los asesores improvisados, informales o que no se dedican profesionalmente a esta actividad, no lo verán con buenos ojos y te pondrán excusas que tendrás que considerar si son válidas y decidir si continuarás siguiendo sus consejos.

Y el punto mas relevante es que **la asesoría de un Agente Profesional siempre será gratuita**, a excepción de los trámites y gestiones que no dependen directamente de él, y **es gratis para tí, porque la comisión la paga el propietario que vende la casa**.

ANTES DE FINALIZAR

A CERCA DEL AUTOR

Mi nombre es Pepe De Las Casas, y te confieso que soy un apasionado del tema inmobiliario. Mi carrera en Bienes Raíces la inicié por accidente en el año 2010 como corredor inmobiliario. Posteriormente, participé como Consultor Externo en la Dirección de Sustentabilidad del INFONAVIT en la CDMX durante los años 2012 y 2013. Me certifiqué ante CONOCER en el estándar EC0110 – Comercialización de Bienes Inmuebles en el año 2016. Ocupé el cargo de Secretario del Consejo Directivo de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de México A.C. del periodo de 2017 al 2019. Tuve el privilegio de ser el Director General del 2º Expo Congreso Internacional Inmobiliario Veracruz 2018, uno de los mayores congresos realizados a nivel nacional con más de 500 asistentes, ponentes y expositores.

Acredité el Curso para Formación de Asesores del Consejo de Profesionales Inmobiliarios, A.C. basado en el EC0217 para Cursos Presenciales en el 2018 en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco.

Actualmente me desempeño como Gerente Comercial en La Bolsa Inmobiliaria en la Ciudad de Veracruz.

Espero que esta guía te sea útil, pues como todas las plazas, Veracruz amerita un conocimiento pleno de la ciudad para asesorar correctamente a los clientes compradores.

Si requieres cualquier tipo de consulta, no dudes en contactarme por medio de mis redes sociales, que para mí será un gran placer poder ayudarte a encontrar la casa de tus sueños en Veracruz.

Pepe de las Casas

Contacto:

@pepe.delascasas
@labolsainmobiliaria

+52 229 152 0265
+52 229 436 2424

IMÁGENES

Portada:

"Zona metropolitana de Veracruz.jpg"
by Victor Ortiz jr., is licensed under CC BY-SA 4.0

Mapa:

Sectores Geodemográficos de la Zona Metropolitana de Veracruz.jpg"
by JAT BARWIS, is licensed under CC BY-NC-ND

Otras Imágenes:

Imágenes Varias by canva.com
Imágenes Huracán by eluniverso.com/

"Los 5 Errores a la Hora de Comprar Tu Casa en Veracruz"
by JAT BARWIS, is licensed under CC BY-NC-ND